

2007

Halbjahresbericht

VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen im Überblick

in T€	01.01.2007 – 30.06.2007 IFRS	01.01.2006 – 30.06.2006 HGB*
Betriebliche Erträge	9.537	5.899
EBIT	6.659	3.024
EBIT-Marge (in %)	69,8 %	51,3 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.452	1.719
EBT-Marge (in %)	46,7 %	29,1 %
Konzernergebnis	3.240	1.222

*Die Halbjahreszahlen 2006 basieren auf HGB. Die Vergleichbarkeit ist daher eingeschränkt.

in T€	30.06.2007 IFRS	31.12.2006 IFRS
Bilanzsumme	342.154	161.331
Langfristige Vermögenswerte	318.040	157.928
Eigenkapital	164.614	71.535
Eigenkapitalquote (in %)	48,1 %	44,3 %
Verschuldungsgrad (in %)	108 %	126 %

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Die Aktie der VIB Vermögen AG	3
Portfolio	5
Zwischenlagebericht	10
Wirtschaftsbericht	10
Nachtragsbericht	14
Risiko- und Prognosebericht	15
Halbjahresabschluss	17
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	17
Konzernbilanz	18

| Brief an die Aktionäre

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

im ersten Halbjahr 2007 konnte die VIB Vermögen AG ihre Geschäftsstrategie erfolgreich umsetzen und ihre Position als führende Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien in Süddeutschland festigen. Seit Beginn des Jahres investierten wir bereits über 100 Mio.€ in renditestarke Objekte.

Zu den wichtigsten Investitionen im ersten Halbjahr zählten ein Einkaufszentrum in Gersthofen bei Augsburg, eine Produktions- und Logistikimmobilie in Neufahrn bei München sowie eine Büroimmobilie und ein weiteres Logistikzentrum in Regensburg. Zum Ende des ersten Halbjahres 2007 umfasste unser Immobilienportfolio insgesamt 36 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 320.000 m². Nicht berücksichtigt sind hierbei Grundstückskäufe sowie nach dem 30. Juni 2007 erworbene Objekte.

Ermöglicht wurde unser Wachstum auch durch eine Kapitalerhöhung, die im April 2007 erfolgreich durchgeführt wurde. Dabei floss der Gesellschaft zusätzliches Eigenkapital in Höhe von 53 Mio.€ zu, das wir seitdem bereits zu großen Teilen wieder in lukrative Immobilienobjekte reinvestiert haben.

Auch in unseren Geschäftszahlen spiegelt sich unser operatives Wachstum wider: So steigerten wir die betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus Mieteinnahmen bestehen, im ersten Halbjahr auf 9,54 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug 4,45 Mio. €, wodurch eine Vorsteuermarge von 46,7 % resultierte. Damit konnten wir erneut unsere hohe Ertragskraft unter Beweis stellen und schufen die Basis für eine weitere dynamische Entwicklung unserer Gesellschaft.

Für das laufende Geschäftsjahr sind wir weiter optimistisch. Zielsetzung ist es, im Geschäftsjahr 2007 insgesamt rund 200 Mio.€ zu investieren. Nicht zuletzt aufgrund der bereits getätigten Immobilienkäufe rechnen wir für das Gesamtjahr mit betrieblichen Erträgen von rund 20 Mio.€ sowie einem Vorsteuerergebnis von ca. 9 Mio.€. Trotz der jüngsten Kursrückgänge in unserer Aktie sind wir zuversichtlich, dass sich dieses operative Wachstum im Net Asset Value und damit mittelfristig auch in einer positiven Aktienkursentwicklung zeigen wird.


Ludwig Schlosser
Vorstand

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

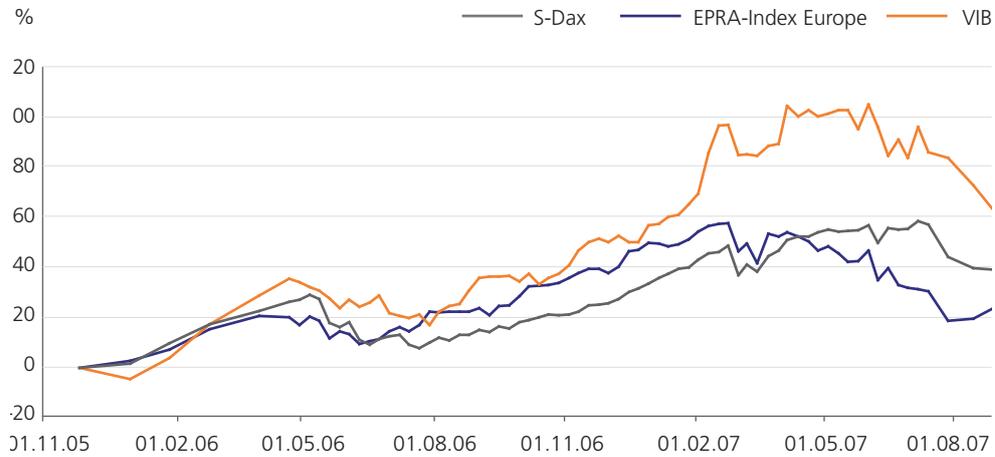
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Aktienkurs



Die Aktie im Vergleich



Stammdaten

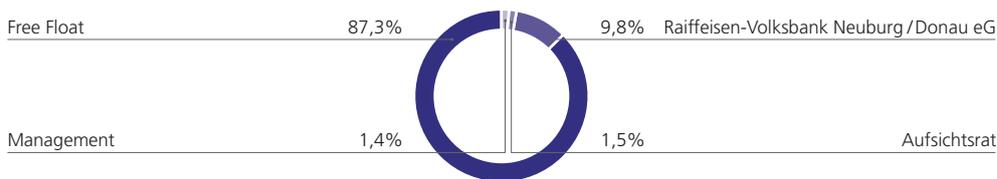
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Wertpapierkürzel	VIH
Gesamtzahl der ausstehenden Aktien	17.084.000
Gezeichnetes Kapital	17.084.000 €
Rechnerischer Nennwert	1,00 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) 30.06.2007	164.614 T €

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Aktionärsstruktur



Kapitalerhöhung

Im April 2007 hat die VIB Vermögen AG eine Kapitalerhöhung erfolgreich platziert. Im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots wurden 4.896.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgegeben. Durch die Transaktion ist der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rund 53,4 Mio. € zugeflossen. Die neuen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1.00€ sind ab dem 1. Januar 2007 dividendenberechtigt. Durch die Ausgabe der neuen Aktien erhöhte sich das Grundkapital der VIB Vermögen AG von 12.188.000€ auf 17.084.000€. Seit Abschluss der Hauptversammlung am 26. Juli 2007 sind alle ausstehenden Aktien unter dem einheitlichen Kürzel VIH (WKN 245751, ISIN DE0002457512) notiert.

Durch die Kapitalerhöhung erhöhte sich der Free Float auf 87,3%, wodurch die Liquidität in der Aktie weiter steigen kann.

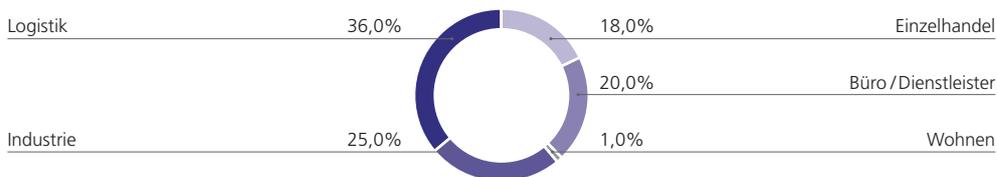
| Portfolio

Im ersten Halbjahr 2007 investierte die VIB Vermögen AG bereits mehr als 100 Mio. € in den Ausbau ihres Immobilienportfolios. Somit umfasste das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG am 30. Juni 2007 insgesamt 36 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 320.000 m². Nicht berücksichtigt sind dabei Grundstückskäufe sowie nach dem 30. Juni 2006 erworbene Objekte (vgl. Nachtragsbericht). Zudem reduzierte sich auch die Leerstandsquote. In Bezug auf die Mieterlöse war zum Stichtag ein Leerstand von nur einem Prozent zu verzeichnen.

Kennzahlen im Überblick

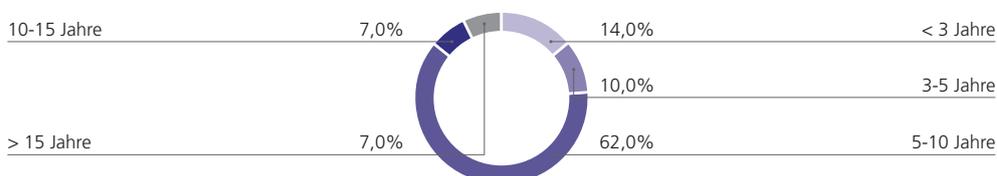
Anzahl der Objekte	36 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 320.000 m ²
Ø Mietrendite per Juni 2007	ca. 8,5%
Anteil nicht vermieteter Gebäudenutzflächen nach Mieterlösen	ca. 1%

Nettomietelerlöse nach Branchen



Der Anteil der Logistikimmobilien im Portfolio hat im Gegensatz zur Portfoliozusammensetzung Ende des Jahres 2006 um ca. 6% zugenommen. Dies ist eine Folge der Investitionstätigkeit im ersten Halbjahr, da der Logistikbereich weiterhin sehr attraktive Renditen bietet. Stabil blieb der Anteil von Einzelhandelsimmobilien sowie Büro-/Dienstleistungs- und sonstigen Immobilien. Dagegen war der Anteil der Industrieobjekte mit ca. 25% am 30. Juni 2007 etwas geringer als zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres (31,9%).

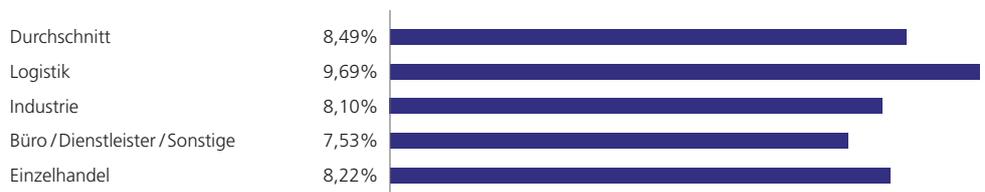
Mietvertragslaufzeiten des Immobilienportfolios



Das Immobilienportfolio weist eine gute Struktur bei den Mietvertragslaufzeiten aus. 76% der Mietverhältnisse haben eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren; 14% der Mietverträge laufen sogar länger als 10 Jahre. Die VIB Vermögen AG verfügt weiterhin über eine hohe durchschnittliche Mietvertragslaufzeit, die eine gute Planbarkeit der künftigen Umsatz- und Ertragslage ermöglicht.

Mietrenditen (nach Branchen)

Die durchschnittliche Mietrendite des Portfolios der VIB Vermögen AG betrug (auf Basis der Anschaffungskosten) zum 30. Juni 2007 8,49 % und lag somit zwar niedriger als am Jahresende 2006 (rund 9 %), ist jedoch im Branchenvergleich auf einem weiterhin sehr attraktiven Niveau. Bei Betrachtung der einzelnen Branchen konnten im Durchschnitt folgende Renditen erreicht werden:

**Neuinvestitionen 2007**

Mit den Immobilienerwerben im ersten Halbjahr 2007 hat die VIB Vermögen AG ihr Portfolio auf 36 Objekte mit einer Gebäudenutzfläche von rd. 320.000 m² aufgestockt. Dabei konnten weitere bonitätsstarke Mieter, wie z.B. VDO und BMW gewonnen werden. Das Investitionsvolumen für vermietete Bestandsimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2007 auf rd. 100 Mio. €.

a. Neue Bestandsimmobilien im ersten Halbjahr 2007**Industrieanlage**

Dingolfing, Industriestraße 4

Erworben	02/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	27.585
Mieter	Automobilhersteller
Vermietungsstand	100 %



Logistikzentrum

Regensburg-Burgweinting, Rathenastr. 5

Fertigstellung	06/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	9.850 (Lager), 400 (Büro)
Mieter	Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %

**Büroimmobilie BusinessPark**(+ dazugehörige, langfristig vermietete Parkplatzflächen)
Regensburg, Osterhofener Str. 11 + 17

Erworben	03/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	8.180
Mieter	Dienstleistungsunternehmen, Industrieunternehmen
Vermietungsstand	100 %

**Produktions- und Logistikhalle**

Neufahrn bei München, Lilienthalstr. 6

Erworben	04/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	30.320
Mieter	Automobilhersteller, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %

**Industriehalle für Produktion und Logistik**

Wackersdorf, Oskar-von-Miller-Str. 10

Erworben	04/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	18.265
Mieter	Produktionsbetrieb, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Geschäfts- und Wohnanlage

Neuburg-Feldkirchen, Augsburgstr. 5 – 5c

Fertigstellung	04/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	3.181
Mieter	div. Mieter
Vermietungsstand	93 %

**An unsere Aktionäre**

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Einkaufszentrum „City-Center“

Gersthofen, Bahnhofstraße 11

Erworben	04/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	8.607
Mieter	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100 %

**Burger-King-Fast-Food-Restaurant**

Neumarkt, Ingolstädter Str. 92

Erworben	05/2007
Gebäudenutzfläche in m ²	390
Mieter	Gastronomie
Vermietungsstand	100 %

**b. Projekte**

Zusätzlich zu den bereits wirksamen Investitionen wurde auch in folgende weitere Projekte investiert:

Projekt	Art/Nutzung	geplante Gebäudenutzfläche	geplantes Investitionsvolumen
Ingolstadt, Donau-City-Center II	Einzelhandel/Dienstleister	ca. 4.600 m ²	ca. 8,0 Mio. €
„Kemmelpark“, Murnau	Einzelhandel/Dienstleister	ca. 6.000 m ²	ca. 17,0 Mio. €
Herten	Logistik	ca. 8.670 m ²	ca. 6,5 Mio. €
Haiming/Burghausen	Logistik	ca. 38.000 m ²	ca. 18,5 Mio. €

Ferner wurden Grundstücke in Neufahrn über 11.000 m² und in der Tschechischen Republik über 140.000 m² zur Entwicklung gewerblicher Immobilien erworben bzw. gesichert.

Zwischenlagebericht



Tor 1



| Zwischenlagebericht

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

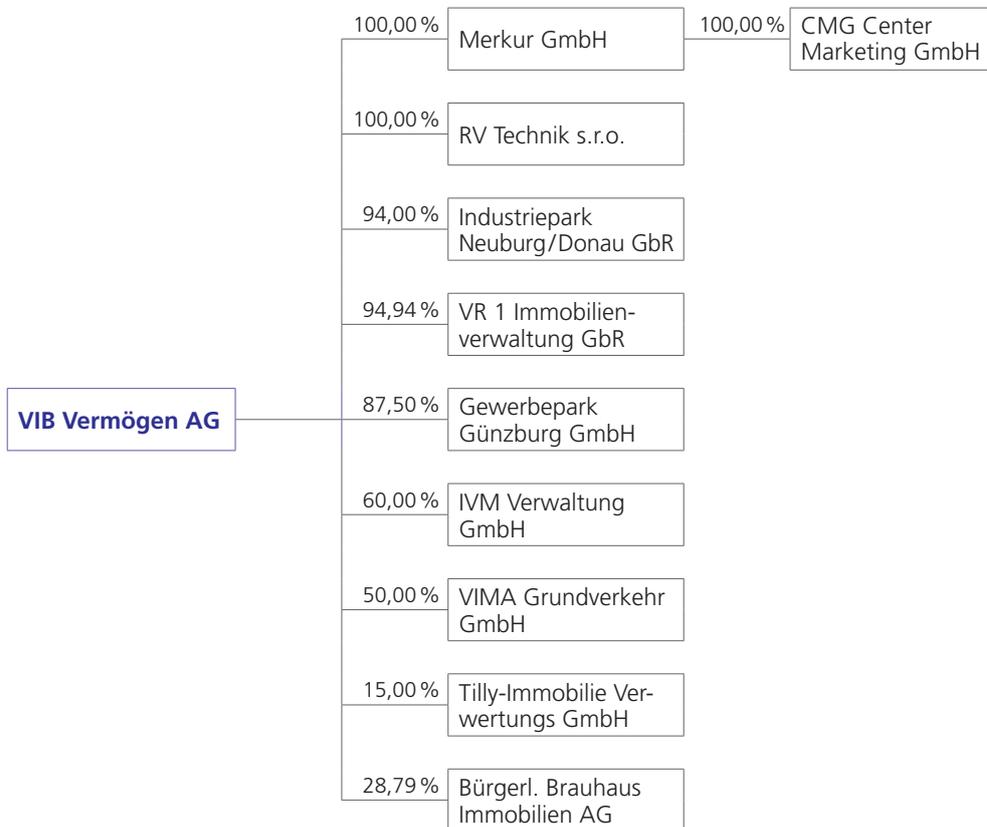
Halbjahresabschluss

A. Wirtschaftsbericht

Konzernstruktur

Die VIB Vermögen AG fungiert als Holdinggesellschaft der VIB Gruppe. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis der VIB Gruppe erweitert. Im Zuge von Immobilienkäufen wurden zwei neue Beteiligungen akquiriert. Zum einen wurden 100 % an der tschechischen RV Technik s.r.o. übernommen, die die Rechte an einem Grundstück in der tschechischen Republik besitzt. Zum anderen hält die VIB Gruppe 60 % an der IVM Verwaltung GmbH. Über diese Gesellschaft hat sich die VIB Vermögen AG ein Grundstück in Ingolstadt mit 12.400 m² gesichert. Der Anteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nahm durch den geringfügigen Erwerb von Aktien leicht zu, so dass sich der Anteil von 28,63 % am Ende des Jahres 2006 auf 28,79 % erhöhte. Die Beteiligungen an den anderen sechs Unternehmen der Gruppe blieben gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert.

Neu hinzugekommen ist bei einem der beteiligten Unternehmen eine Tochtergesellschaft, die CMG Center Marketing GmbH. Im Zuge des Erwerbs des City-Centers Gersthofen wurde die CMG Center Marketing GmbH, die derzeit als Zwischenmietgesellschaft fungiert, übernommen. Diese ist nunmehr eine 100 %-ige Tochter der Merkur GmbH.



An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Mitarbeiter

Im Vergleich zum Jahresende 2006 hat sich die Anzahl der Mitarbeiter (inkl. Vorstand) von acht auf dreizehn Personen erhöht. Dabei wurden insbesondere neue Mitarbeiter für die Verwaltung der Immobilien und für den Bereich Einkauf und Due Diligence der Immobilien eingestellt.

Markt- und Wettbewerbsumfeld

Auch im ersten Halbjahr 2007 hat sich das konjunkturelle Umfeld in Deutschland positiv entwickelt. Vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie wird für das laufende Jahr trotz der Mehrwertsteuererhöhung um drei Prozentpunkte eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5% prognostiziert. Grundsätzlich hat dies positive Einflüsse auf die Nachfrage nach Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien, da Unternehmen im Zuge der wirtschaftlichen Verbesserung zusätzlichen Flächenbedarf haben.

Laut einer Prognose von DEGI zeichnet sich für das Jahr 2007 ein neues Rekordjahr im Markt für Gewerbeimmobilien ab. Werden die bisher getätigten Investitionen des ersten Halbjahres, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 38% zugenommen haben, auf das Gesamtjahr hochgerechnet, ergäbe sich ein Jahresendwert von 63,6 Mrd. €. Das steigende Marktvolumen geht ein-

her mit einer starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren. Dies führt zu steigenden Preisen bei Immobilien, wodurch sich die möglichen Renditen reduzieren. Auch in den deutschen Mittelzentren ist ein steigender Wettbewerb festzustellen, so dass attraktive Immobilien zunehmend rar werden. Gleichzeitig stellt ein gestiegenes Zinsniveau eine Herausforderung für Investoren dar, da Finanzierungen teurer werden und die Renditen schmälern.

Überdurchschnittliche Renditen sind daher in erster Linie für Immobiliengesellschaften möglich, die sich auf wachstumsstarke Regionen fokussieren und über ein ausgeprägtes Netzwerk verfügen. Dies ist insbesondere in Süddeutschland ein Wettbewerbsvorteil für die VIB Vermögen AG. Daher wird die Gesellschaft auch zukünftig ihre Strategie verfolgen, Gewerbeimmobilien mit einem Investitionsvolumen von bis zu 40 Mio. € zu erwerben und somit ihre Nischenpositionierung weiter festigen.

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage gemäß IFRS zum 30. Juni 2007

i. Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2007 generierte die VIB Vermögen AG Umsatzerlöse in Höhe von 9,40 Mio. €. Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zusammen. Auf eine vergleichende Darstellung der IFRS-Zahlen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum wird an dieser Stelle verzichtet, da die Zahlen des ersten Halbjahres 2006 gemäß HGB ermittelt wurden. Vergleichszahlen sind daher nur eingeschränkt möglich.

Die Summe der betrieblichen Erträge aus dem operativen Geschäft erhöhte sich auf 9,54 Mio. €. Darin enthalten sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 137 T€, die größtenteils aus Baukosten- und anderen Zuschüssen sowie dem Rohertrag aus dem Verkauf einer Wohnung stammen. Die Aufwendungen für Investment Properties in Höhe von 1.774 T€ beinhalten hauptsächlich laufende Betriebskosten (z.B. Strom, Gas, Wasser), Versicherungen, Grundsteuern und Maklerprovisionen. Die Personalaufwendungen belaufen sich auf 464 T€, beinhalten jedoch auch Personalkosten für Hausmeister, deren Kosten meist über die Nebenkosten an die Mieter weitergereicht werden. Trotz der gestiegenen Personalkosten beläuft sich die Personalkostenquote im Verhältnis zu den Mieterlösen weiterhin auf weniger als 5%. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 468 T€. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) beträgt 6,74 Mio. €.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und sonstige Sachanlagen fallen mit 78 T€ im Gegensatz zu früheren Abschreibungen deutlich geringer aus, da erstmals anstelle der „At-Cost“-Methode die „Fair-Value“-Methode zum Ausweis der Immobilienwerte angewandt wurde. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich daher auf 6,66 Mio. €.

Das Finanzergebnis summierte sich im ersten Halbjahr 2007 auf -2,21 Mio. €. Darin enthalten ist ein Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen in Höhe von 654 T€. Hierbei handelt es sich größtenteils um die Ergebnisbeiträge der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Sonstige Zinsen und äh-

liche Erträge in Höhe von 287 T€ wurden im Wesentlichen durch vorhandene liquide Mittel generiert. Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 3,17 Mio. € enthalten neben Zinsen auch Rückstellungen für Zinsswaps. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich somit auf 4,45 Mio. €. Dies entspricht einer Vorsteueremarge von 46,7 % und unterstreicht die hohe Ertragskraft der Gesellschaft. Der Abzug der Ertragssteuern in Höhe von 1,21 Mio. € führte zu einem Periodenergebnis von 3,24 Mio. €.

ii. Vermögens- und Finanzlage

Bedingt durch die starke Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG und eine erfolgreiche Kapitalerhöhung im April 2007 hat sich die Bilanzsumme mehr als verdoppelt und stieg auf 342,2 Mio. €.

Durch die Ausgabe von 4.896.000 neuen Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00 € stieg das gezeichnete Kapital auf 17.084.000 €. Die Kapitalrücklage erhöhte sich dementsprechend, nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung, auf 96,2 Mio. €. Die Gewinnrücklagen erhöhten sich auf 37,3 Mio. €; dies ist bedingt durch die Änderung der Bilanzierungsmethode auf den Fair-Value-Ansatz. Das bilanzielle Eigenkapital summiert sich insgesamt auf 164,6 Mio. €. Somit verfügt die VIB Vermögen AG über eine Eigenkapitalquote von 48,1 %, eine im Branchenvergleich sehr gute Quote, die auch im Falle von weiteren Zinserhöhungen nachhaltige und stabile Erträge ermöglicht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich auf 154,2 Mio. €. In Folge der verstärkten Investitionstätigkeit des Unternehmens stiegen die Finanzschulden auf 136,1 Mio. €. Dabei beläuft sich die durchschnittliche Verzinsung der weitgehend langfristig festgeschriebenen Bankdarlehen auf 4,75 %. Die Erhöhung der passiven latenten Steuern auf 14,9 Mio. € ist ebenfalls der Umstellung auf die Fair-Value-Methode zuzuschreiben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf 23,3 Mio. €. Dabei haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 14,5 Mio. € reduziert, da die Gesellschaft eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 8 Mio. € langfristig umfinanziert hat. Die 5,7 Mio. € Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten noch zu leistende Zahlungen für bereits erworbene Objekte.

Auf der Aktivseite hat die Summe der langfristigen Vermögenswerte auf 318,0 Mio. € zugenommen. Ausschlaggebend hierfür ist die Erhöhung der Sachanlagen auf 27,0 Mio. € sowie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 270,5 Mio. €. In den Sachanlagen summieren sich im Wesentlichen die Entwicklungsprojekte sowie die im Bau befindlichen Immobilien. Die Finanzanlagen in Höhe von 20,5 Mio. € beinhalten die at Equity bewerteten Beteiligungen sowie Darlehen an Beteiligungsunternehmen in Höhe von 2,1 Mio. €.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen auf 24,1 Mio. €. Dabei nahmen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf einen Wert in Höhe von 1,84 Mio. € zu. Hierin enthalten sind zum einen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 941 T€, (Forderungen aus Mieten und Nebenkosten) und zum anderen Forderungen aus Umsatzsteuern und sonstigen Steuern) in Höhe von 838 T€. Aufgrund der liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung erhöhte sich der Wert des Kassenbestands und Guthabens bei Kreditinstituten auf 22,3 Mio. € zum Stichtag 30. Juni 2007.

B. Nachtragsbericht

Im Juli 2007 erwarb die VIB Vermögen AG ein Büro- und Produktionsgebäude in Schwabmünchen. Der Kaufpreis für die Immobilie, die an ein Medizintechnik-Unternehmen vermietet ist, belief sich auf rund 3,2 Mio. €.

Fünf weitere Immobilien, allesamt an bayerischen Standorten, wurden im August vertraglich gesichert. Insgesamt umfasst das Investitionsvolumen der in diesem Monat getätigten Zukäufe rund 31,3 Mio. €. Drei der fünf Objekte werden bereits ab dem 1. Oktober 2007 ertragswirksam. Hierzu zählt ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum in Nürnberg mit einer Gebäudenutzfläche von 11.527 m², das unter anderem an ein Berufsförderungszentrum und einen Elektronikfachmarkt vermietet ist. Weiterhin wird ein Lager- und Bürogebäude in Regensburg, mit einer vermietbaren Fläche von 9.537 m², zum weiteren Wachstum der Gesellschaft beitragen. Mieter dieses Objektes sind ein Elektronikgroßhändler und ein Logistikunternehmen. In der Metropolregion Nürnberg wurde eine Produktionsimmobilie mit dazugehöriger Lagerfläche und angegliederten Büroräumen erworben. Vermietet ist die Immobilie, die eine Gebäudenutzfläche von 6.500 m² aufweist, unter anderem an ein Maschinenbau- und Automatisierungstechnik-Unternehmen sowie an einen Großhändler.

Die beiden anderen Immobilien, die im August erworben wurden, werden ab dem 1. Januar 2008 ertragswirksam. Bei den Objekten handelt es sich zum einen um ein Bürogebäude in Nürnberg mit einer Fläche von 4.625 m², das hauptsächlich an eine staatliche Behörde vermietet ist. Zum anderen wurde eine Produktions- und Logistikimmobilie in der Region Ingolstadt mit einer Gebäudenutzfläche von 9.741 m² erworben, die an international tätige Unternehmen vermietet ist.

Ebenfalls im Juli 2007 sicherte sich die VIB Vermögen AG ein Grundstück. Hierbei handelt es sich um eine 12.400 m² große Fläche in Ingolstadt, auf dem ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden soll. Erste Anfragen von bonitätsstarken Mietern für die voraussichtlich Ende 2008 fertig gestellte Immobilie liegen der VIB Vermögen AG bereits vor. Der Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten belief sich auf 4,6 Mio. €.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Umsatz- und Ertragslage der VIB Vermögen AG haben, sind nach dem 30.06.2007 nicht eingetreten.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

C. Risiko- und Prognosebericht

Risikomanagement

Die VIB Vermögen AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt und geht diese auch ein, um von den Chancen des Immobilienmarktes profitieren zu können. Diese Risiken werden im operativen Geschäft laufend überwacht, so dass bei Eintritt eines Risikos frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Das in der Gesellschaft etablierte Risikomanagementsystem ist daher angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Zum Stichtag 30. Juni 2007 existierten keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Chancen und Risiken

Die Chancen und Risiken haben sich gegenüber den Darstellungen im Geschäftsbericht 2006 nicht verändert.

Ausblick

Durch die im April durchgeführte Kapitalerhöhung sind der VIB Vermögen AG zusätzliche Mittel in Höhe von 53,4 Mio. € zugeflossen. Diese wurden bereits zu großen Teilen reinvestiert. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres über 100 Mio. € in neue renditestarke Objekte investiert, mehr als im gesamten Jahr 2006. Bis zum Jahresende plant der Vorstand, insgesamt ein Volumen von rund 200 Mio. € im Geschäftsjahr 2007 zu investieren. Dies soll die Umsatz- und Ertragskraft der Gesellschaft auch in den kommenden Jahren stärken. Der Vorstand bestätigt daher die im Geschäftsbericht getroffenen Prognosen: Es wird weiterhin mit betrieblichen Erträgen in Höhe von etwa 20 Mio. € sowie einem Vorsteuerergebnis von ca. 9 Mio. € gerechnet. Die Gesellschaft wird ihre Marktposition als hochprofitable Immobiliengesellschaft dadurch ausbauen und plant, auch im Geschäftsjahr 2008 Umsatz und Ertrag weiter steigern zu können.

Halbjahresabschluss



Halbjahresabschluss zum 30.06.2007

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

-verkürzte Darstellung-

in T€	01.01.2007 - 30.06.2007 IFRS	01.01.2006 - 30.06.2006 HGB*
Umsatzerlöse	9.400	
Sonstige betriebliche Erträge	137	
Summe der betrieblichen Erträge**	9.537	5.899
Aufwendungen für Investment Properties	-1.774	-1.023
Materialaufwand	-94	0
Personalaufwand	-464	-236
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-468	-380
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	6.737	4.260
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-78	-1.236
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6.659	3.024
Finanzergebnis	-2.207	-1.305
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.452	1.719
Ertragsteuern***	-1.212	-497
Konzernergebnis	3.240	1.222

* Die Halbjahreszahlen 2006 basieren auf HGB. Die Vergleichbarkeit ist daher eingeschränkt.

** Für 2006: betriebliche Erträge netto

*** Für 2006: inklusive 107 T€ sonstige Steuern

Konzernbilanz

-verkürzte Darstellung-

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2007 IFRS	31.12.2006 IFRS
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	27.003	10.353
Investment Properties	270.512	127.837
Finanzanlagen	20.525	19.738
Summe langfristige Vermögenswerte	318.040	157.928
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	1.839	1.146
Bankguthaben und Kassenbestände	22.275	2.257
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.114	3.403
Bilanzsumme	342.154	161.331
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.084	12.188
Kapitalrücklage	96.163	48.053
Gewinnrücklage	37.309	515
Bilanzgewinn	13.673	10.471
	164.229	71.227
Minderheitenanteil	385	308
Summe Eigenkapital	164.614	71.535
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	675	675
Finanzschulden	136.113	59.905
Sonstige	2.554	1.997
Latente Steuern	14.891	1.500
Summe langfristige Schulden	154.233	64.077
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	14.478	20.843
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	5.697	1.120
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	540	343
Sonstige Verbindlichkeiten, Rückstellungen	2.592	3.413
Summe kurzfristige Schulden	23.307	25.719
Bilanzsumme	342.154	161.331

| Impressum

VIB Vermögen AG
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a. d. Donau
Deutschland

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 504-973
E-mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRB 101699

Stand: 31. August 2007

Fotos:
cap - Agentur für Kommunikation und Werbung
Monheimerstraße 8
86633 Neuburg an der Donau

Design:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Dieser Halbjahresbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden.

Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z.B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

VIB Vermögen AG
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a. d. Donau
Deutschland

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 504-973
E-mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de